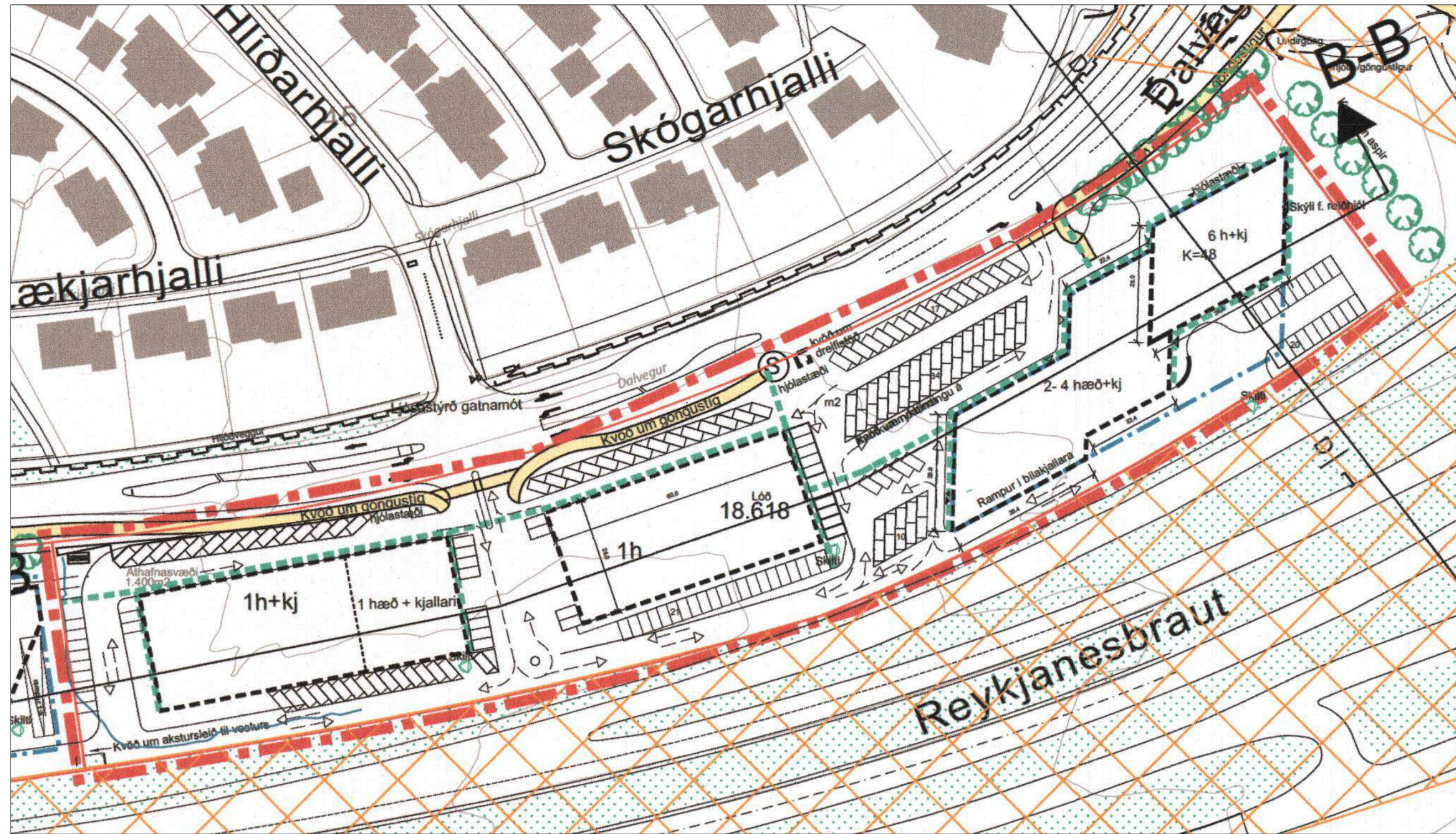
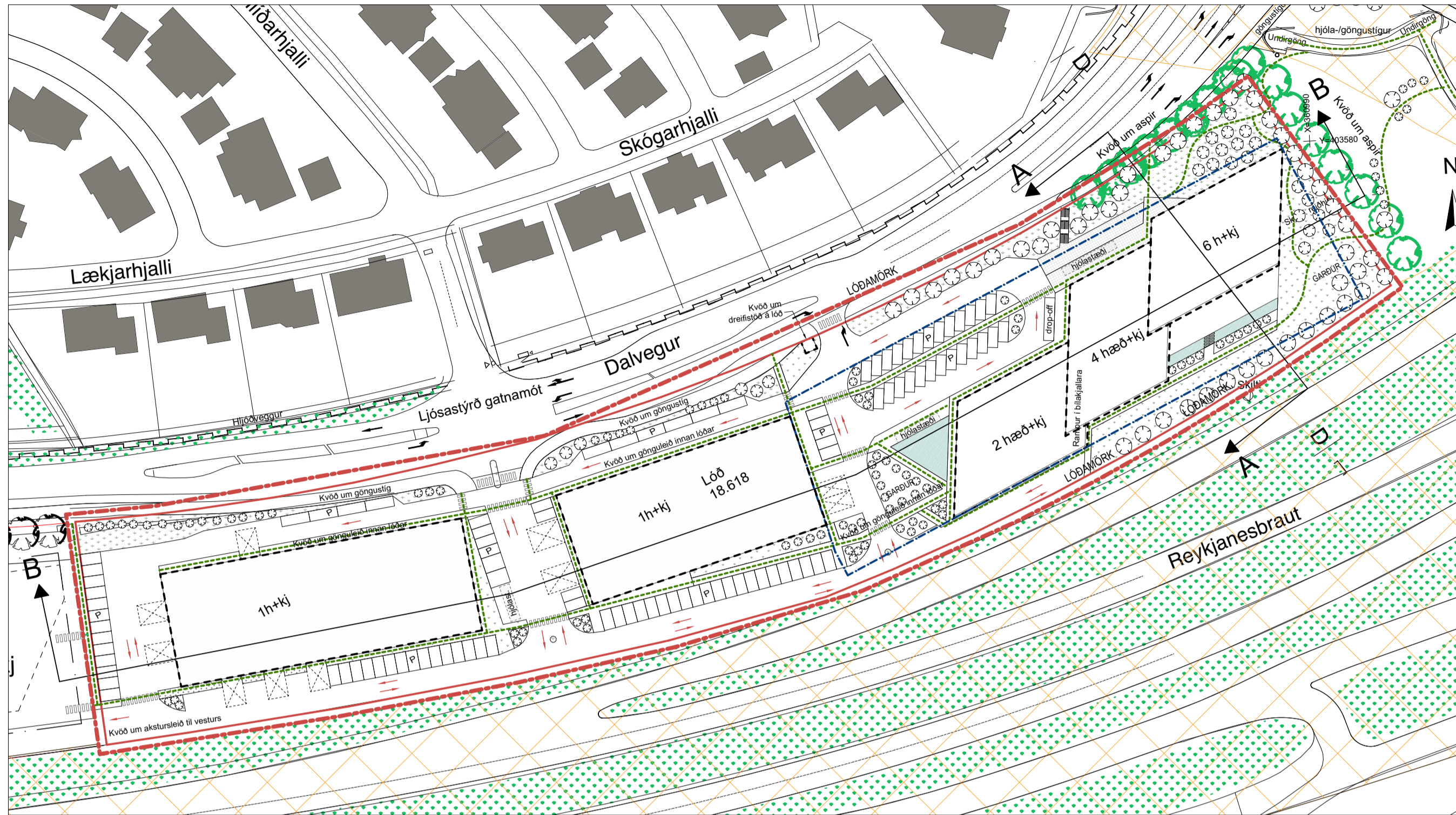


DALVEGUR 32 A, B og C - Breytt deiliskipulag



GILDANDI DEILISKIPULAG - 1:1000 - Samþykkt í bæjarráði Kópavogs þann 03.04.2024, birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 17.07.2024



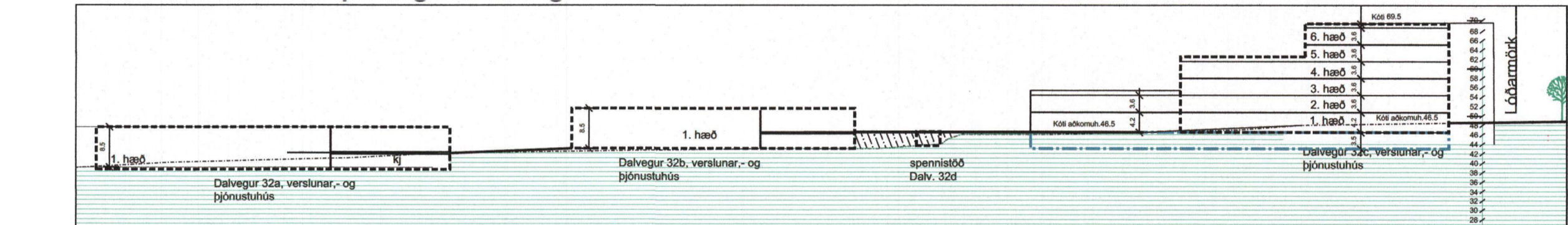
BREYTT DEILISKIPULAG - 1:1000



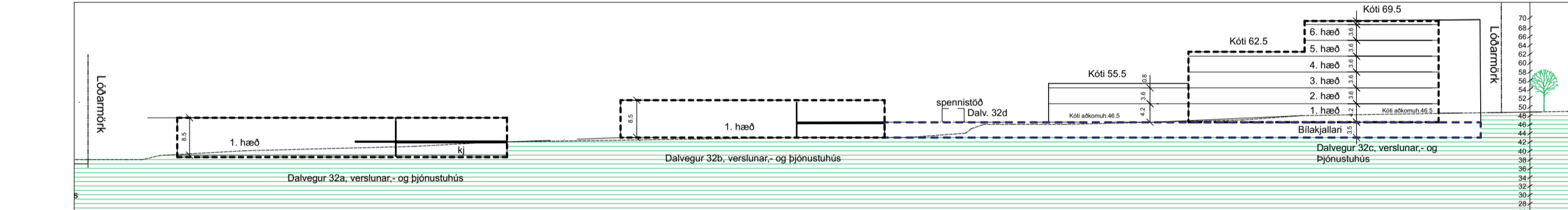
Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019 - 2040
Samþykkt í bæjarráði 28. september 2021
Staðfest 28. desember 2021 - birt í B-deild 30. desember 2021

Skýringar

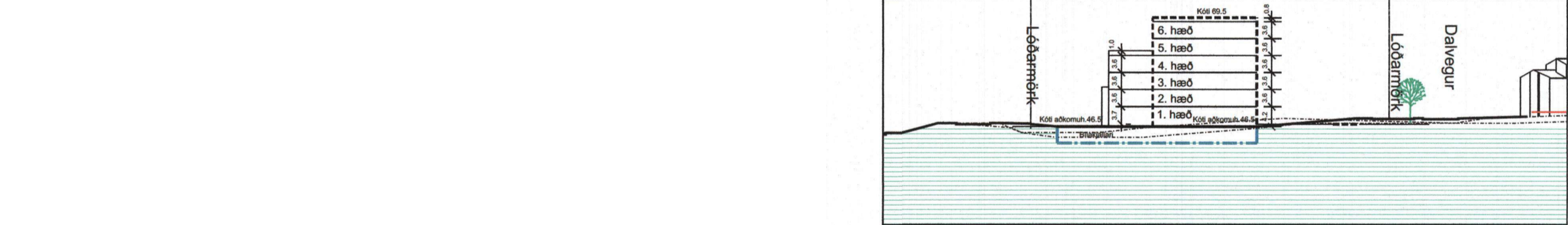
- Mörk skipulagssvæðis
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir bilgeymslu neðanjarðar
- Lóðarmörk
- Kvóð um gönguleið innan lóðar
- Flatarmál lóða
- Fjöldi hæða og kjallari
- Opðið óbyggt svæði
- Núv. landir / Skógræktarsvæði
- Gangstétt
- Veghelgunarsvæði
- Bygging utan svæðiskjarna
- Hæðarinnur / metrar yfir sjávarmáli
- Manir, hæð um 2,5 metrar
- Upphækkun og/eða þrönging
- Heimilt að fjarlægja hús eða hluta húsa
- Dreifistöð OR
- Aspir á lóðarmörkum
- Gróður á lóð



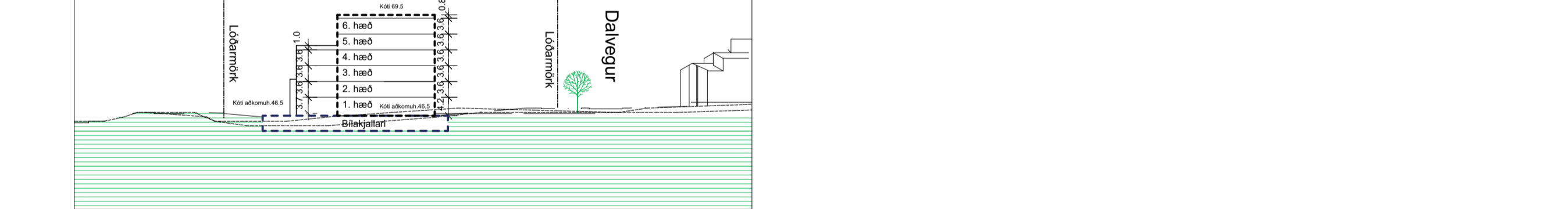
Gildandi deiliskipulag Dalvegur 32 - Sneiðing B-B



Breytt deiliskipulag Dalvegur 32 - Sneiðing B-B



Gildandi deiliskipulag Dalvegur 32 - Sneiðing A-A



Breytt deiliskipulag Dalvegur 32 - Sneiðing A-A

Gildandi skipulagsáætlanir

Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 sem staðfest var 28. desember 2021. Lóðin Dalvegur 32 er á svæði VP10 sem skilgreint er sem verslunar- og þjónustureitur með svigrúm fyrir nýbyggingar.

Breytingarlýsing

Tillaga er gerð um eftirfarandi breytingar á deiliskipulagi lóðarinnar:

Heimilt verði að auka byggingarmagn neðanjarðar úr 3205 m² í allt að 6250 m², fjölga bílastæðum neðanjarðar og fæðka á lóð ofanjarðar.

Heimilt verði að flytja hægrí handar inn-litkeyslu á Dalveg nær dreifistöð við Dalveg 32D.

Heimilt verði að tengja göngu- og hjólastíga innan lóðar við göngu- og hjólastíga Kópavogsbæjar austan við lóðina.

Heimilt verði að rýmka byggingarreit ofanjarðar um 50 cm út fyrir núverandi byggingareit til austurs og suðurs, (að Reykjanesbraut), án þess að auka byggingarmagn ofanjarðar.

Í gildandi deiliskipulagsskilmálum eru þessi ákvæði:

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við aðalskipulag Kópavogs sem staðfest var 28. desember 2021. Tillagan gerir ráð fyrir að lóðarstærð sé óbreytt 18.618 m². Byggingarreitir Dalvegur 32 A breytist ekki. Byggingarreitir Dalvegur 32 B á miðri lóðinni minnkar og verður eftir breytingu 60x28 metrar. Hámarks byggingarmagn Dalvegur 32 A og B breytist ekki. Byggingarreitir Dalvegur 32 C á austurhluta lóðar breytist. Byggingarreitum er skipt upp í misháa húshluta. Húsið er 2 - 6 hæðir, lægst 2ja hæða vestast og hæst 6 hæða austast. Þakform er flatt þak. Byggingarhlutar sem óhjákvæmlega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykhláfar og lofttræstíðnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks skv. skilmálum. Hámarks byggingarmagn ofanjarðar á lóðinni að Dalveg 32C verður 9.806 m². Auk þess er gert ráð fyrir 3.205 m² byggingarmagni neðanjarðar sem að hluta til verður nýtt sem bílakjallari. Nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,8 ofanjarðar og nýtingarhlutfall með kjallara er 1,0. Aðkoma, fyrirkomulag bílastæða og bílastæðakrafra breytist. Lóðin er skilgreind á svæði I varðandi bílastæðaviðmið í Aðalskipulagi Kópavogs. Svæði I er skilgreint sem samgöngumiðað svæði/þróunarsvæði. Áhrifasvæði Borgarlinnu. Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða er í samræmi við stefnu aðalskipulags. Að öðru leyti er vísað í gildandi deiliskipulag fyrir Dalveg 32 birt í B-deild Stjórnartíðinda 4. október 2007 m.s.br. birt í B-deild Stjórnartíðinda 6. desember 2017 og 8. júní 2018. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla 10% sem hægt sé að leggja í niðurgráfinni bílageymslu sem og á lóð. Auk þess að byggt verði nýtt verslunar- og þjónustuhúsnæði á lóðinni er gert ráð fyrir breyttu umferðarféði á lóðinni. Gert er ráð fyrir að svæðið samanstandi af fjölbreyttu byggðarformi þar sem útlínur bygginga eru brotnar upp og eru í háum gæðaflokki með fjölbreytlega efnis- og ítanokun eða fjölbreytri þrívíðu áferð. Með þessum áformum kemur aukð jafnvægi í dreifingu atvinnusvæða og íbúðasvæða. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgráfinni bílageymslu sem og á lóð. Gert er ráð fyrir spennistöð á lóðinni sem staðsett verður við norðurloðarmörk og fær lóðarheitið Dalvegur 32D.

Í skilmálahefti fyrir Dalveg 32 eru þessi ákvæði:

4. GRUNNFLÓTUR HÚSA, FLATARMÁL OG NYTINGARHLUTFALL	
Hámarks flatarmál Dalvegur 32a og b:	5.085 m ² með kjallara og bílageymslu. (Pegar byggt)
Hámarks flatarmál Dalvegur 32c:	9.894 m ² án niðurgráfinni bílageymslu og kjallara
Hámarks flatarmál kjallara/bílageymslu Dalvegur 32c:	3.205 m ²
Hámarks flatarmál byggingareita á lóð ofanjarðar:	14.979 m ²
Hámarks flatarmál byggingareita á lóð ofan- og neðanjarðar:	18.184 m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnflöt og flatarmáli. Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslu, tæknirými ofl. undir húsum. Hámarks nýtingarhlutfall er um 0,8 án kjallara/bílakjallara en 1,0 með kjallara/bílakjallara

Aðkoma og umferð

Aðkoma að svæðinu við Dalveg breytist ekki frá gildandi deiliskipulagi og er áfram gert ráð fyrir aðkomu móts við ljósastrýtum gatnamótum og gatnamótum í austurhluta lóðar með hægríbeigjum. Þar sem stöfn- og tengistigir þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum. Stefnir er að því að allar húsaagtur verði 30 km götur. Breytt fyrirkomulag hjóla- og göngustíga breytir ásynd Dalvegss þannig að ekki verður um hefðbundin götukant að ræða heldur verða afmarkar sínýnd með merkingum og eða mismunandi yfirborði. Gert er ráð fyrir samfelldri akstursleið frá Dalveg 6-8 að suðvestur lóðarmörkum Dalvegur 32. Kvóð er um akstur til vesturs á suðvesturloðarmörkum Dalvegur 32 á lóðinni Dalveg 30.

Göngu- og hjólastigir

Gönguleiðir liggja innan lóðar með kváðir þar um. Gert er ráð fyrir að norðan Dalvegur verði lagður nýr hjólastigur frá Digranesvegi meðfram núverandi göngustíg til móts við vestur lóðarmörk Dalvegur 32. Þaðan er gert ráð fyrir bílandsótt umferð hjólandi og gangandi að Nýbýlavegi og tengingu við undirgöng Reykjanesbrautar.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins

Mælibúð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit húss og einn fremur fjölda bílastæða á lóð og kváðir ef einhverjar eru ofl.

Gróður

Krafa er gerð um að röð aspa sem standa við göngustíg á norðurloðarmörk við Dalveg verði óhreyft. Nánar er vísað til greinar um frágang lóða í skipulagsskilmálum. Gróðursetningar og viðhald trjágróðurs á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbæjar.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi:

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við aðalskipulag Kópavogs sem staðfest var 28. desember 2021. Tillagan gerir ráð fyrir að lóðarstærð sé óbreytt 18.618 m². Byggingarreitir Dalvegur 32 A breytist ekki. Byggingarreitir Dalvegur 32 B á miðri lóðinni minnkar og verður eftir breytingu 60x28 metrar. Hámarks byggingarmagn Dalvegur 32 A og B breytist ekki. Byggingarreitir Dalvegur 32 C á austurhluta lóðar breytist. Byggingarreitum er skipt upp í misháa húshluta. Húsið er 2 - 6 hæðir, lægst 2ja hæða vestast og hæst 6 hæða austast. Þakform er flatt þak. Byggingarhlutar sem óhjákvæmlega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykhláfar og lofttræstíðnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks skv. skilmálum. Hámarks byggingarmagn ofanjarðar á lóðinni að Dalveg 32C verður 9.806 m². Auk þess er gert ráð fyrir allt að 6.250 m² byggingarmagni neðanjarðar sem að stórum hluta til verður nýtt sem bílakjallari. Nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,8 ofanjarðar og nýtingarhlutfall með kjallara er 1,13. Aðkoma, fyrirkomulag bílastæða og bílastæðakrafra breytist. Lóðin er skilgreind á svæði I varðandi bílastæðaviðmið í Aðalskipulagi Kópavogs. Svæði I er skilgreint sem samgöngumiðað svæði/þróunarsvæði, áhrifasvæði Borgarlinnu. Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða er í samræmi við stefnu aðalskipulags. Að öðru leyti er vísað í gildandi deiliskipulag fyrir Dalveg 32 birt í B-deild Stjórnartíðinda 4. október 2007 m.s.br. birt í B-deild Stjórnartíðinda 6. desember 2017 og 8. júní 2018. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla, 10% stæða í niðurgráfinni bílageymslu og á lóð. Auk þess að byggt verði nýtt verslunar- og þjónustuhúsnæði á lóðinni er gert ráð fyrir breyttu umferðarféði á lóðinni. Gert er ráð fyrir að svæðið samanstandi af fjölbreyttu byggðarformi þar sem útlínur bygginga eru brotnar upp og eru í háum gæðaflokki með fjölbreytlega efnis- og ítanokun eða fjölbreytri þrívíðu áferð. Með þessum áformum kemur aukð jafnvægi í dreifingu atvinnu- og íbúðasvæða. Gert er ráð fyrir spennistöð á lóðinni sem staðsett verður við norðurloðarmörk og fær lóðarheitið Dalvegur 32D. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgráfinni bílageymslu sem og á lóð.

Tillaga að breytingum á skilmálum fyrir Dalveg 32, samanþr:

4. GRUNNFLÓTUR HÚSA, FLATARMÁL OG NYTINGARHLUTFALL	
Hámarks flatarmál Dalvegur 32a og b:	5.085 m ² með kjallara og bílageymslu. (Pegar byggt)
Hámarks flatarmál Dalvegur 32c:	9.894 m ² án niðurgráfinni bílageymslu og kjallara
Hámarks flatarmál kjallara/bílageymslu Dalvegur 32c:	6.250 m ²
Hámarks flatarmál byggingareita á lóð ofanjarðar:	14.979 m ²
Hámarks flatarmál byggingareita á lóð ofan- og neðanjarðar:	21.229 m ²
Fjöldi hjólastæða á lóð:	149
Fjöldi bílastæða á lóð er óbreyttur	
Heimilt að byggja bílakjallara fyrir um það bil 120 bíla.	
Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnflöt og flatarmáli.	
Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslu, tæknirými ofl. undir húsum. Hámarks nýtingarhlutfall er um 0,8 án kjallara/bílakjallara en 1,13 með kjallara/bílakjallara	

Aðkoma og umferð

Aðkoma að lóð frá Dalvegi er við ljósastrýró gatnamót og austan við Dalveg 32D, einungis með hægríbeigjum. Þar sem stöfn- og tengistigir þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum. Stefnir er að því að allar húsaagtur verði 30 km götur. Breytt fyrirkomulag hjóla- og göngustíga breytir ásynd Dalvegss þannig að ekki verður um hefðbundin götukant að ræða heldur verða afmarkar sínýnd með merkingum og eða mismunandi yfirborði. Gert er ráð fyrir samfelldri akstursleið frá Dalveg 6-8 að suðvestur lóðarmörkum Dalvegur 32. Kvóð er um akstur til vesturs á suðvesturloðarmörkum Dalvegur 32 á lóðinni Dalveg 30.

Göngu- og hjólastigir

Gönguleiðir liggja innan lóðar með kváðir þar um. Gert er ráð fyrir að norðan Dalvegur verði lagður nýr hjólastigur frá Digranesvegi meðfram núverandi göngustíg til móts við vestur lóðarmörk Dalvegur 32. Þaðan er gert ráð fyrir bílandsótt umferð hjólandi og gangandi að Nýbýlavegi og tengingu við undirgöng Reykjanesbrautar. Lóðarheiti er heimilt að tengja göngu- og hjólastíga innan lóðar við göngu- og hjólastíga Kópavogsbæjar í samræmi við skipulagsyfirlíð í Kópavogi.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins

Mælibúð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit húss og einn fremur fjölda bílastæða á lóð og kváðir ef einhverjar eru ofl.

Gróður

Krafa er gerð um að röð aspa sem standa við göngustíg á norðurloðarmörk við Dalveg verði óhreyft. Nánar er vísað til greinar um frágang lóða í skipulagsskilmálum. Gróðursetningar og viðhald trjágróðurs á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbæjar.

Ekki eru gerðar aðrar breytingar á deiliskipulaginu. Að öðru leyti standa skilmálar gildandi deiliskipulags.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20____
Tillagan var auglíst frá _____ 20____ með athugasemdafrest til _____ 20____
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____

DALVEGUR 32 A, B og C, breytt deiliskipulag KÓPAVOGUR

Deiliskipulag	DEILISKIPULAG		
Breyting	Talnr.:	D.01	A1
Dagfari:	Má:	31.12.2025	
Vaknr.:	Talnr.:	YK	SH
2409053		AS / HDS	
31.12.2025		31.12.2025	
Glasakim		GLÁMA · KÍM	
Arktitekt Laugavegi 164 eft. 105 Reykjavík t. 530-8100, f. 530-8101, k. 560 498 2739 glasakim@glasakim.is, www.glasakim.is			